PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Hamilton et RMR de Brantford

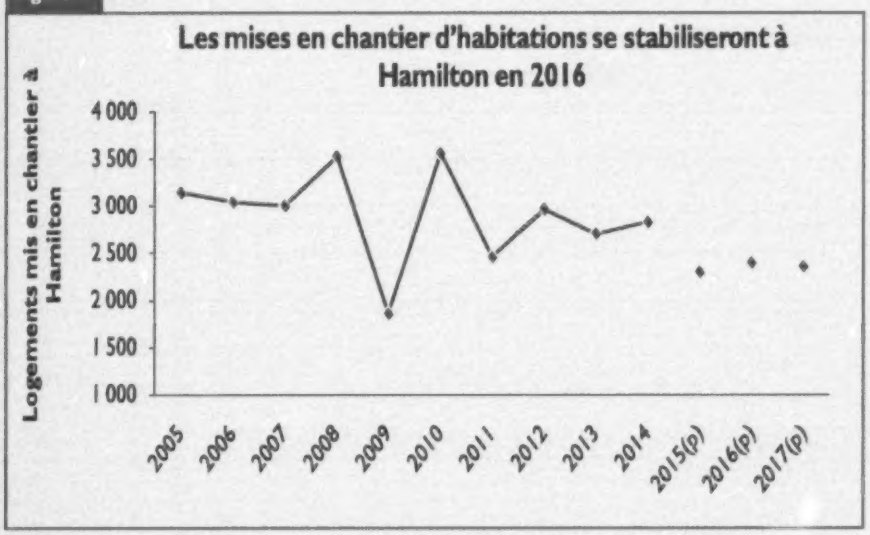
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants – RMR de Hamilton

- Les mises en chantier d'habitations se stabiliseront en 2016.
- Les ventes de logements existants seront inférieures au sommet record de 2015.
- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs baissera légèrement en 2016 et en 2017.
- La tendance de l'emploi sera à la hausse au cours des deux prochaines années.

Figure 1



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) : prévisions de la SCHL.

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 septembre 2015.

Table des matières

1 Faits saillants – RMR de Hamilton
2 Marché du neuf : stabilisation prévue en 2016
3 Marché de l'existant : les ventes ne se maintiendront pas à leur niveau record
4 Marché locatif : le taux d'inoccupation baissera légèrement en 2016 et en 2017
4 Tendances économiques : la tendance de l'emploi sera à la hausse à Hamilton
5 Tendances en bref
5 Risques associés aux prévisions
6 Faits saillants, RMR de Brantford
6 Marché du neuf : les mises en chantier diminueront
7 Marché de la revente : la progression des ventes ralentira en 2016
7 Marché locatif : le taux d'inoccupation moyen diminuera
7 Tendances économiques : l'emploi se remettra à croître
7 Perspectives concernant les taux hypothécaires
8 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : stabilisation prévue en 2016

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, le nombre total de mises en chantier d'habitations atteindra 2 400 en 2016, à la suite d'un recul de 19 % en 2015. Le fort repli des mises en chantier observé au premier semestre fera baisser le total pour 2015. Les constructeurs ont ralenti la cadence à Hamilton pendant les six premiers mois de 2015 pour gérer leurs stocks. En effet, les logements nouvellement achevés et inoccupés étaient relativement nombreux entre avril et juillet 2015. Cependant, les mises en chantier devraient se redresser au quatrième trimestre de 2015, puis se stabiliser en 2016.

La construction résidentielle à Hamilton continuera d'être appuyée par une croissance de l'emploi total, le solde positif de la migration intraprovinciale et la faiblesse des taux hypothécaires. La propriété reste abordable, et la région de Hamilton continue d'attirer des acheteurs en provenance du Grand Toronto, où la tendance des prix des habitations reste à la hausse. La vigueur de la demande au quatrième trimestre compensera en partie la baisse de 37 % enregistrée au cours des huit premiers mois de 2015.

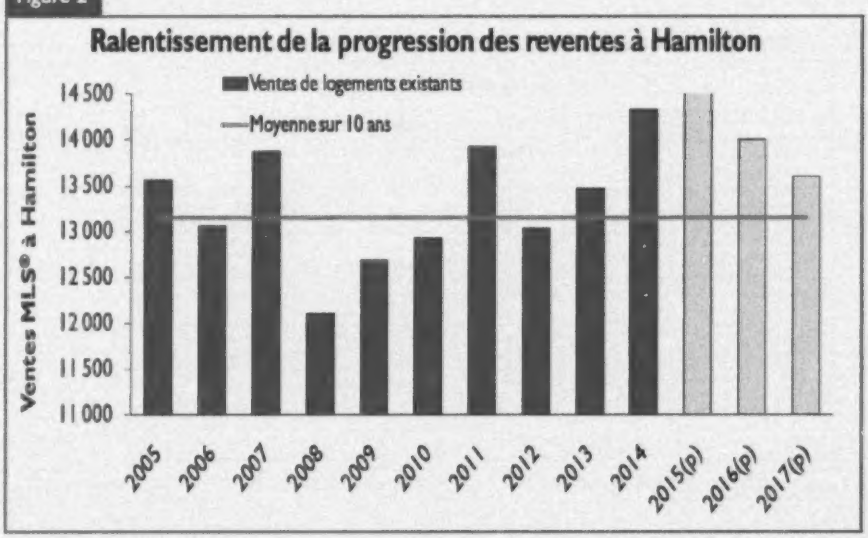
La diminution prévue de 2 % des mises en chantier d'habitations en 2017 est entièrement imputable à une réduction du nombre de logements individuels commencés. Puisque les taux hypothécaires et les prix devraient augmenter au cours du deuxième semestre de 2016 et en 2017, une hausse des charges de remboursement hypothécaire est à prévoir. Celle-ci atténuera la demande de logements individuels neufs au cours des deux prochaines années, particulièrement à Flamborough, à Ancaster et à Burlington, où les prix des habitations sont considérablement supérieurs à la moyenne de la RMR.

Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront en 2016 et en 2017 puisque certains accédants à la propriété préféreront se tourner vers les maisons en rangée et les appartements en copropriété. Les accédants à la propriété sont généralement plus sensibles au prix que les autres acheteurs. Sur le marché du neuf, les maisons en rangée et les appartements en copropriété sont habituellement plus abordables que les maisons individuelles. Malgré une augmentation temporaire du nombre de logements invendus, la tendance des mises en chantier d'habitations a été inférieure à celle de la formation des ménages au cours des dernières années. En général, c'est le rythme de formation des ménages qui a le plus d'incidence à long terme sur les mises en chantier.

Le nombre total de permis de construire dans le secteur résidentiel, un indicateur du nombre d'habitations qui seront construites, a atteint en juillet 2015 son niveau le plus élevé depuis mars 2008, soit 595. Son augmentation est entièrement attribuable au segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements). La tendance actuelle indique que la construction de maisons en rangée et d'appartements devrait reprendre, après le fort repli observé au premier semestre de 2015.

La proportion des mises en chantier de logements collectifs atteindra 58 % en 2017, comparativement à 51 % en 2015. Les taux hypothécaires sont à la baisse depuis 2008, ce qui a partiellement contrebalancé l'augmentation du prix des logements. Les conditions serrées sur le marché de la revente, qui font en sorte que l'offre d'habitations existantes abordables est limitée, pousseront certains acheteurs à opter pour des types de logements moins chers sur le marché du neuf. Cela

Figure 2



Sources : ACI (MLS®); p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées
MLS® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

soutiendra les mises en chantier de logements collectifs au cours des deux prochaines années.

Marché de l'existant : les ventes ne se maintiendront pas à leur niveau record

Les ventes de logements existants sont en voie d'atteindre un sommet inégalé (15 000) en 2015. Elles diminueront en 2016 et en 2017, mais demeureront au-dessus de la moyenne sur 10 ans, qui est relativement élevée. Plus précisément, les ventes de logements existants se chiffreront à 14 000 en 2016. La hausse prévue des taux hypothécaires et les prix élevés feront augmenter les charges de remboursement hypothécaire plus rapidement que les revenus. Les défis liés à l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants seront plus grands en 2017 et, par conséquent, les ventes de logements existants baisseront encore, pour s'établir à 13 600.

Le ralentissement du rythme des reventes ne sera pas généralisé. Les secteurs Est et Centre de Hamilton ainsi que Dundas, Waterdown et Grimsby verront leurs ventes augmenter au cours des deux prochaines années. Ces secteurs demeureront plus abordables que les autres dans la RMR de Hamilton, particulièrement en 2017, lorsque les logements pour propriétaires-occupants deviendront moins abordables.

Le nombre de nouvelles inscriptions augmentera graduellement, mais demeurera tout de même

Figure 3

Le revenu nécessaire pour acheter une habitation à Hamilton continuera d'augmenter

Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI
Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

exceptionnellement bas. Cette tendance permettra au rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI[1]) de se maintenir entre 65 % et 75 % en 2016 et en 2017. Étant donné la conjoncture favorable aux vendeurs, le prix moyen des logements existants dans la RMR de Hamilton augmentera de 7 % en 2015. Il montera à 451 000 $ en 2016 et à 462 500 $ en 2017. La progression des nouvelles inscriptions sera plus rapide que celui des ventes au cours des deux prochaines années, ce qui exercera une pression à la baisse sur le taux de croissance des prix.

Selon les plus récents calculs de la SCHL, le revenu nécessaire pour acheter un logement à Hamilton devrait augmenter un peu plus rapidement que le revenu réel du ménage moyen. Puisque le marché de l'habitation de Hamilton est toujours considéré comme plus abordable que celui du Grand Toronto, il continuera d'attirer des acheteurs provenant de municipalités où les logements sont plus chers. Parce que les prix des habitations continuent de monter dans la région du Grand Toronto et que les taux hypothécaires augmentent graduellement, il sera plus difficile d'assumer les mensualités hypothécaires à la fin de 2016 et en 2017. Selon les données de 2013 de Statistique Canada sur la migration, les personnes quittant Toronto pour s'établir à Hamilton constituent la principale source de la migration infraprovinciale nette. Parce qu'elles sont de plus en plus nombreuses à acheter une habitation dans la RMR de Hamilton, elles créent une forte demande de logements et

[1] Les nouvelles inscriptions servent à mesurer l'offre de logements existants, et les ventes permettent d'évaluer la demande. Le RVNI est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché de la revente. Dans le marché de la région de Hamilton-Burlington, un RVNI supérieur à 60 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un tel marché, le prix des logements croît en général plus rapidement que l'inflation.

livrent concurrence aux acheteurs locaux. Plus précisément, selon les estimations de Statistique Canada, le solde migratoire infraprovincial, qui correspond au nombre net de personnes ayant quitté un grand centre ontarien pour s'installer dans la RMR de Hamilton, s'est chiffré à 3 117 en 2014. Pour la période de 2004 à 2014, le solde migratoire infraprovincial moyen de la RMR de Hamilton s'élevait à 2 300 personnes.

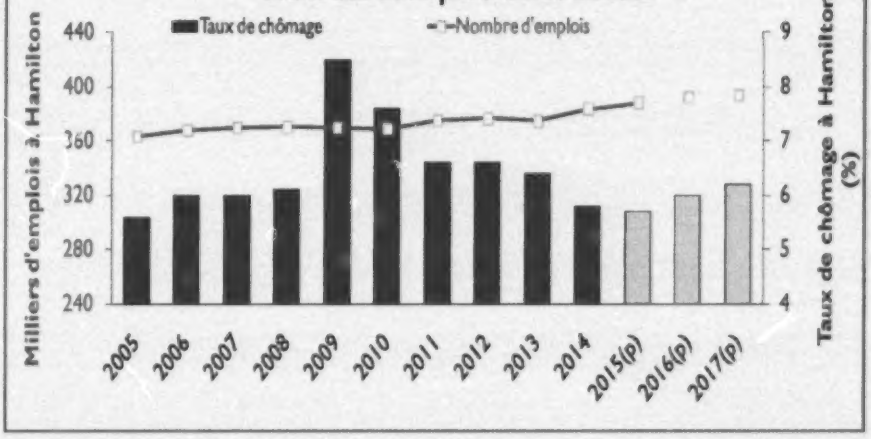
Marché locatif : le taux d'inoccupation baissera légèrement en 2016 et en 2017

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs à Hamilton diminuera légèrement, passant de 2,4 % en 2015 à 2,2 % en 2016, puis à 2 % en 2017. La vigueur de l'emploi chez les jeunes adultes et la stabilité de l'immigration internationale feront augmenter la demande de logements locatifs. Hamilton a par ailleurs accueilli 3 378 immigrants (chiffre net) en 2014, ce qui pourrait représenter environ 1 130 ménages, en supposant que le ménage moyen compte trois personnes. En règle générale, les nouveaux immigrants s'installent dans des logements locatifs lors de leur arrivée au Canada.

Les conditions favorables de l'emploi pour les jeunes adultes encourageront certains locataires potentiels à quitter le domicile de leurs parents pour former leur propre ménage. En outre, la hausse probable des charges de remboursement hypothécaire réduira la demande de logements pour propriétaires-occupants venant de ménages susceptibles d'accéder à la propriété. Certains ménages feront le choix de rester locataires. Quant à l'offre, la diminution du nombre d'appartements commencés en 2015 se traduira par une baisse des achèvements en 2016. L'offre limitée de logements construits expressément pour le marché locatif exercera une pression à la baisse sur les taux d'inoccupation des appartements.

Figure 4

La tendance de l'emploi à Hamilton sera à la hausse au cours des deux prochaines années



Source : Statistique Canada; p : prévisions de la SCHL

Tendances économiques : la tendance de l'emploi sera à la hausse à Hamilton

Le nombre total d'emplois à Hamilton augmentera de 1,2 % en 2015 sous l'effet de la vigueur de l'économie américaine, en particulier dans les secteurs liés aux exportations. En général, il y a un décalage de trois mois entre une variation de la croissance économique aux États-Unis et une variation correspondante de l'emploi total à Hamilton. La création nette d'emplois ralentira légèrement pour s'établir à 1 % en 2016 et à 0,5 % en 2017, en partie à cause des préoccupations concernant la lenteur possible de la reprise économique à l'échelle nationale et mondiale.

Le nombre d'emplois dans le secteur des soins de santé augmentera durant la période prévisionnelle en raison du vieillissement continu de la population. Le secteur des soins de santé et des services sociaux évolue surtout en fonction des changements démographiques et est habituellement imperméable aux cycles économiques. Cependant, la demande de travailleurs dans ce secteur est très sensible aux dépenses souvent cycliques que fait le gouvernement dans les programmes de santé et les programmes sociaux. Avec un total de 47 550 travailleurs, le secteur des soins de santé et des services sociaux était le plus important employeur de la RMR de Hamilton en 2014. Cette année-là, les emplois liés aux soins de santé représentaient 12,4 % du total des emplois à Hamilton, contre 9,8 % en 2004.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	L'emploi devrait croître plus rapidement que la population active. Par conséquent, le taux de chômage diminuera légèrement pour s'établir à 5,7 % en 2015. Il progressera ensuite quelque peu en 2016 et en 2017 en raison d'un accroissement de la population active. Le nombre d'emplois dans le secteur des soins de santé continuera d'être en hausse pendant la période prévisionnelle en raison du vieillissement de la population.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne dans la RMR de Hamilton augmentera plus rapidement que le taux d'inflation durant l'horizon prévisionnel, ce qui se traduira par une hausse du salaire réel favorisant la demande de logements pour propriétaires-occupants.
Solde migratoire	La migration en provenance de la région du Grand Toronto continuera de stimuler la demande de logements dans des immeubles de faible hauteur en 2016 et en 2017, quoique dans une moindre mesure qu'au cours des deux dernières années. La forte immigration internationale reflète l'amélioration de la conjoncture économique. Par conséquent, l'immigration sera plus favorable au marché locatif en 2016 et en 2017.
Marché de la revente	Les ventes de logements existants devraient atteindre un record en 2015. Elles diminueront ensuite en 2016 et en 2017, tout en demeurant au-dessus de la moyenne sur 10 ans, qui est relativement élevée. En dépit du recul des ventes, le nombre de nouvelles inscriptions est exceptionnellement bas. Par conséquent, les conditions sur le marché de la revente demeureront favorables aux vendeurs, de sorte que la croissance des prix des logements sera supérieure au taux l'inflation au cours des deux prochaines années. D'ordinaire, les tendances des ventes de logements existants sont un indicateur précurseur des tendances de la construction résidentielle.

Risques associés aux prévisions

Bien que les prévisions pour le marché de l'habitation de Hamilton fassent état d'une croissance modérée à court ou à moyen terme, certains risques pourraient infirmer ces prévisions.

Risques à la hausse

- Une demande intérieure du secteur privé plus forte que prévu aux États-Unis constitue un risque favorable pour les perspectives de la SCHL.

Risques à la baisse

- Il existe des signes d'une offre excédentaire à court terme à Hamilton, en particulier dans le segment des logements collectifs. Un nombre élevé de logements invendus pourrait entraîner une diminution des mises en chantier d'habitations au cours des deux prochaines années.
- Un ralentissement plus généralisé de la croissance économique en Chine aurait des conséquences négatives au Canada, car il affaiblirait la demande d'exportations canadiennes et ferait baisser les prix des produits de base.
- Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, les prix des habitations s'approchant de sommets records et l'ampleur de la dette des ménages par rapport à leur revenu rendent ceux-ci vulnérables en cas de correction. En effet, si une correction des déséquilibres dans le secteur des ménages se faisait de façon désordonnée, les répercussions négatives sur l'économie pourraient être considérables.

Faits saillants – RMR de Brantford

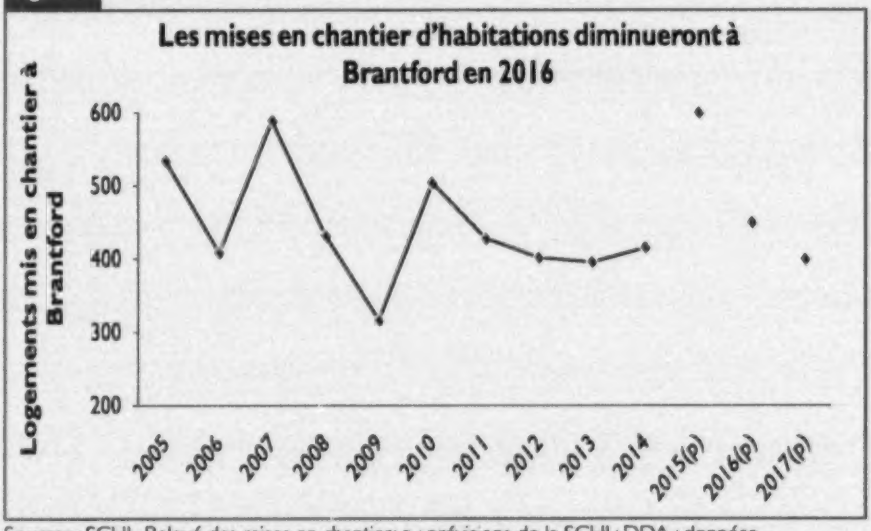
- Les mises en chantier d'habitations diminueront en 2016 et en 2017.
- Au cours des deux prochaines années, les ventes de logements existants ne se maintiendront pas à leur niveau record.
- Le taux d'inoccupation moyen des appartements descendra en 2016 et en 2017.
- La croissance de l'emploi devrait donner lieu à une création nette d'emplois en 2016 et en 2017.

Marché du neuf : les mises en chantier diminueront

Le total des mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Brantford est en voie d'atteindre 600 en 2015, son niveau le plus élevé depuis 2002. L'augmentation de cette année est générale : elle a touché toutes les catégories de logements. Cependant, les mises en chantier descendront à un niveau plus susceptible d'être maintenu, en 2016 et en 2017, puisque le rythme actuel de la construction est exceptionnellement élevé. Plus précisément, le total des mises en chantier descendra à 450 en 2016 et à 400 en 2017, ce qui cadre avec le rythme actuel de formation des ménages. La baisse se produira en majeure partie dans le segment des logements collectifs et visera surtout les appartements.

La diminution des mises en chantier de logements individuels sera modeste en 2016 et en 2017, étant donné qu'un afflux d'acheteurs d'habitations d'un cran supérieur provenant de municipalités environnantes où les logements sont plus chers soutiendra la demande dans ce segment. Selon les données de 2013 sur la migration de Statistique Canada, c'est Hamilton qui a eu le plus contribué à la croissance démographique de Brantford. Généralement, Brantford attire davantage de personnes de Hamilton que de toute autre grande municipalité du Sud-Ouest de l'Ontario. En raison des conditions serrées sur le marché de Hamilton, les acheteurs locaux pour lesquels les prix y sont trop élevés continueront de déménager à Brantford, où les prix des habitations sont relativement bas.

Figure 5



Sources : SCHL, Relevé des mises en chantier; p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées

Figure 6

Sources : ACI (MLS®); p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées
MLS® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché de la revente : la progression des ventes ralentira en 2016

Le total des ventes de logements existants à Brantford devrait atteindre 2 300 en 2015, son plus haut niveau depuis 2007. Cette augmentation reflète un afflux de migrants provenant d'autres municipalités de l'Ontario. Plus particulièrement, selon les estimations de Statistique Canada, le solde migratoire infraprovincial, qui correspond au nombre net de personnes ayant quitté un grand centre ontarien pour s'installer dans la RMR de Brantford, s'est chiffré à 940 en 2014, un sommet qui n'avait pas été égalé depuis 2005. Pendant ce temps, le nombre de personnes ayant quitté Brantford pour s'installer dans d'autres provinces (solde migratoire interprovincial) est descendu à son plus bas niveau depuis 2010. La population totale de Brantford a augmenté d'environ 1 300 résidents en 2014 et a soutenu la demande de logements.

Les ventes de logements existants diminueront pour se chiffrer à 2 150 en 2016, mais demeureront au-dessus de la moyenne sur 10 ans. Elles subiront une autre baisse en 2017, pour s'établir à 2 050, car l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire aura un effet plus marqué. Comme les nouvelles inscriptions devraient augmenter plus rapidement que les ventes, le prix moyen des habitations ne progressera que de 2,3 % en 2017, après une hausse de 3,5 % en 2016.

Marché locatif : le taux d'inoccupation moyen diminuera

Dans la RMR de Brantford, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs diminuera : il passera de 2,8 % en 2015 à 2,5 % en 2016, puis à 2,3 % en 2017. Comme à Hamilton, l'amélioration de l'emploi chez les jeunes adultes (âgés de 15 à 24 ans) stimulera la demande de logements locatifs à Brantford. Puisque les perspectives d'emploi sont positives, certains jeunes adultes seront assez confiants pour quitter le foyer familial et former leur propre ménage locataire. Quant à l'offre, une diminution du nombre d'appartements locatifs commencés en 2016 se traduira par une baisse des achèvements en 2017. Par conséquent, la demande sera supérieure à l'offre, ce qui exercera une pression baissière sur le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs en 2017.

Tendances économiques : l'emploi se remettra à croître

Le nombre total d'emplois à Brantford devrait augmenter de 0,8 % en 2016, après une hausse de 0,4 % en 2015. Étant donné que le secteur manufacturier représente plus de 40 % des emplois à Brantford, la faiblesse du dollar canadien se traduira par un avantage concurrentiel et par des prix plus abordables pour les produits canadiens vendus à l'étranger. Ainsi, l'exportation de produits manufacturiers en provenance de Brantford sera stimulée. Par contre, la progression de l'emploi ralentira en 2017 pour s'établir à 0,5 %, reflétant la faiblesse possible de la croissance économique nationale et mondiale.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2015	2,90
	Changement de 2014 T3	-0,24
	2014	3,14
	2015 (P)	2,60 - 3,30
	2016 (P)	3,00 - 3,80
	2017 (P)	3,90 - 4,80
5 ans	T3 2015	4,65
	Changement de 2014 T3	-0,14
	2014	4,88
	2015 (P)	4,10 - 5,20
	2016 (P)	4,70 - 6,00
	2017 (P)	5,10 - 6,50

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les

Resumé des prévisions
RMR de Hamilton
Automne 2015

	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 389	1 159	1 153	1 130	-2,0	1 120	-0,9	1 000	-10,7
Logements collectifs	1 580	1 550	1 679	1 170	-30,3	1 280	9,4	1 360	6,3
Jumelés	94	100	110	70	-36,4	80	14,3	90	12,5
Maisons en rangée	1 040	746	1 065	650	-39,0	700	7,7	750	7,1
Appartements	446	704	504	450	-10,7	500	11,1	520	4,0
Tous types de logement confondus	2 969	2 709	2 832	2 300	-18,8	2 400	4,3	2 360	-1,7
Prix moyen ($)									
Logements individuels	514 193	517 297	547 592	565 000	3,2	580 000	2,7	594 000	2,4
Prix médian ($)									
Logements individuels	457 900	462 000	485 900	500 000	2,9	512 000	2,4	522 000	2,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,6	2,5	2,7	1,8	-	1,5	-	1,4	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	13 035	13 471	14 324	15 000	4,7	14 000	-6,7	13 600	-2,9
Inscriptions nouvelles MLS®	18 407	18 817	19 425	19 500	0,4	19 600	0,5	20 000	2,0
Inscriptions en vigueur MLS®	2 777	2 963	2 729	2 750	0,8	2 780	1,1	2 820	1,4
Prix moyens MLS® ($)	360 059	383 892	406 366	435 000	7,0	451 000	3,7	462 500	2,5
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,5	3,4	2,2	2,4	0,2	2,2	-0,2	2,0	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	886	932	959	980	2,2	1 000	2,0	1 025	2,5
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	376 600	374 800	383 700	388 200	1,2	392 000	1,0	394 000	0,5
Croissance de l'emploi (%)	0,4	-0,5	2,4	1,2	-	1,0	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	6,6	6,4	5,8	5,7	-	6,0	-	6,2	-
Migration nette	4 795	6 377	5 438	5 300	-2,5	5 350	0,9	5 400	0,9

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévisions
RMR de Brantford
Automne 2015

	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	286	261	278	290	4,3	280	-3,4	270	-3,6
Logements collectifs	116	135	138	310	124,6	170	-45,2	130	-23,5
Jumelés	12	10	2	14	**	12	-14,3	10	-16,7
Maisons en rangée	101	125	76	140	84,2	100	-28,6	80	-20,0
Appartements	3	0	60	156	160,0	58	-62,8	40	-31,0
Tous types de logement confondus	402	396	416	600	44,2	450	-25,0	400	-11,1
Prix moyen ($)									
Logements individuels	406 176	385 588	409 206	420 000	2,6	430 000	2,4	438 500	2,0
Prix médian ($)									
Logements individuels	345 000	350 000	375 000	384 000	2,4	392 500	2,2	400 000	1,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	4,1	2,1	1,7	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	1 983	2 094	2 075	2 300	10,8	2 150	-6,5	2 050	-4,7
Inscriptions nouvelles MLS®	3 371	3 239	2 864	2 950	3,0	2 960	0,3	2 980	0,7
Prix moyens MLS® ($)	245 435	264 872	270 776	288 000	6,4	298 000	3,5	305 000	2,3
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,5	2,9	2,4	2,8	0,4	2,5	-0,3	2,3	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	838	835	855	870	1,8	890	2,3	915	2,8
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2.60 - 3.30	-	3.00 - 3.80	-	3.90 - 4.80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4.10 - 5.20	-	4.70 - 6.00	-	5.10 - 6.50	-
Nombre annuel d'emplois	67 500	68 900	68 600	68 850	0,4	69 400	0,8	69 750	0,5
Croissance de l'emploi (%)	-1,5	2,1	-0,4	0,4	-	0,8	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	8,4	6,4	6,8	6,2	-	6,3	-	6,5	-
Migration nette (Ont)	1 194	743	580	550	-5,2	520	-5,5	500	-3,8

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

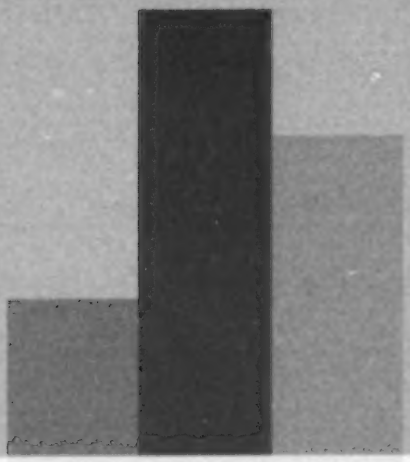
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64305_2015_B02